Edital de leilão judicial para ciência de interessados e intimação dos executados

3ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba - SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação dos executados **GEISA FELTRIN SANTANA DE ALVARENGA,** inscrita no CPF sob nº 325.259.368-84, bem como seu cônjuge **JORGE EDUARDO OLIVEIRA DE ALVARENGA**, inscrito no CPF sob nº 377.531.418-05, do interessado **MAURO APARECIDO GIMENES**, inscrito no CPF sob nº 148.242.988-81, da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF,** inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAQUAQUECETUBA**, e demais interessados.

O Dr. **RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itaquaquecetuba - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** ajuizada por **CONDOMÍNIO VILLAGIO PROMISSÃO II, inscrito no CNPJ nº 06.905.686/0001-46** em face de **GEISA FELTRIN SANTANA DE ALVARENGA e outro - processo nº 1006102-36.2018.8.26.0278**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter *"AD CORPUS"* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa".

DA VISITAÇÃO - As visitas deverão ser agendadas via e-mail: contato@multipliqueleiloes.com.br. **Contudo, os interessados só poderão verificar o bem desde que o responsável pela guarda e/ou executado autorize a visitação.**

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia **11/08/2025** às 14h00, e se encerrará dia **14/08/2025** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no **dia 14/08/2025** às 14h01, e se encerrará no dia **03/09/2025** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Tiago Clemente Sampaio, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 1089.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.multipliqueleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do leilão, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

Av. das Nações Unidas 18801 - Conj. 705 - CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
11 5521.2717 11 99875.7654 multipliqueleiloes.com.br

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

DO PAGAMENTO – Conforme decisão de fls. 329-332, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 3h (três) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (www.multipliqueleiloes.com.br), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterá pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC. As propostas de arrematação feitas diretamente no processo, mesmo após o término do leilão e mesmo que este tenha sido negativo, estão sujeitas aos termos deste edital, incluindo a obrigação de pagar a comissão do leiloeiro no percentual estabelecido neste edital.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão será devida pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - Conforme decisão de fls. 329-332, o pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser realizado em até 3h (três) horas a contar do encerramento do leilão, **através de depósito judicial**. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.multipliqueleiloes.com.br.

DISPOSIÇÕES E REGRAMENTOS DO LEILÃO - Conforme decisão de fls. 329-332, no caso de remição do débito ou acordo celebrado entre as partes após a publicação do edital, a parte executada deverá arcar com o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, fixada previamente em 5% (cinco por cento) sobre o valor pago ou acordado, sendo estipulado o valor mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais), independentemente do valor do débito. O pagamento da referida comissão deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, será expedida certidão para fins de execução e protesto.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

Av. das Nações Unidas 18801 - Conj. 705 - CEP: 04795-100 - São Paulo - SP
11 5521.2717 11 99875.7654 multipliqueleiloes.com.br

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.multipliqueleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Direitos sobre a unidade autônoma constituída pela casa residencial térrea nº 25 (vinte e cinco), com frente para a Passagem de Circulação Interna, do empreendimento denominado "Villagio Promissão II", com entrada pela Estrada da Promissão, nº 795, Município de Itaquaquecetuba, contendo 51,50 m² de área útil interna, mais 73,50 m² de áreas exclusivas referentes a quintal, corredor lateral, jardim e estacionamento, bem como o equivalente a 68,065 m² nas áreas de uso comum do conjunto, ou seja, possui a área total de 193,065 m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 1/46 avos ou 0,021739% no terreno condominial e nas demais áreas de uso e destinação comum do empreendimento, cabendo a esta casa o direito de estacionar um veículo de passeio ou utilitário, de tamanho médio ou pequeno, na vaga descoberta localizada na frente da mesma. Contribuinte nº 44432-61-63-0244-13-001, objeto da matrícula nº 14.397 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itaquaquecetuba/SP. **Valor da Avaliação: R$ 275.000,00 (outubro/2024). Valor da Avaliação atualizado até junho de 2025: R$ 286.953,43 (duzentos e oitenta e seis mil, novecentos e cinquenta e três reais e quarenta e três centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Conforme Av.6 e Av.7, alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, e; Conforme Av.8, a penhora exequenda.

DÉBITOS DE IPTU: Constam débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor de R$ 360,19 até 04/07/2025.

CRÉDITO EXECUTADO: Débitos desta ação no valor de R$ 63.655,30 em julho de 2025.

OBSERVAÇÃO: Valor devido a credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF: R$ 127.789,32 (até 10/01/2025).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Av. Das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705 - Santo Amaro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 5521-2717, contato@multipliqueleiloes.com.br.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Itaquaquecetuba, 04 de julho de 2025.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

RAFAEL MEIRA HAMATSU RIBEIRO

Juiz de Direito